PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saskatoon

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Premier trimestre de 2007

Marché du neuf

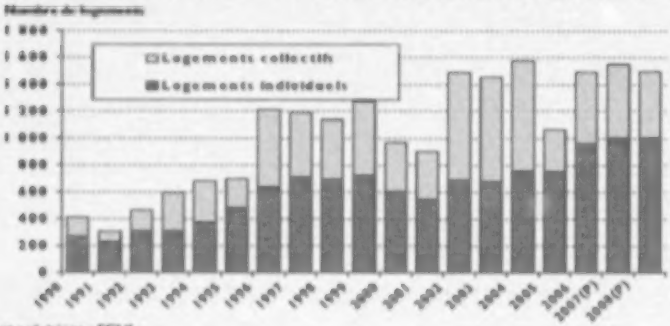
Le rythme de production de maisons individuelles se maintiendra

Les mises en chantier de maisons individuelles continueront à croître à un rythme soutenu en 2007 et en 2008; elles se chiffreront à 1 000 pendant chacune de ces deux années (voir la figure 1). Parallèlement, les prix monteront en flèche et la durée de construction s'allongera en raison de la pénurie persistante de main-d'œuvre. On prévoit que la production de maisons individuelles atteindra un niveau qui ne s'était pas vu depuis 1987, année où les mises en chantier dans cette catégorie se sont chiffrées à 1 093. Cet élan s'expliquera par la croissance de l'emploi, des salaires et de l'immigration. La rareté de logements de qualité sur le marché de l'existant contribuera aussi à la vive demande d'habitations individuelles neuves.

Le volume élevé des mises en chantier et l'insuffisance de main-d'œuvre qualifiée ont contribué au

Figure 1

Total des mises en chantier d'habitations



Source et prévisions : SCHL

Sommaire

1 Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles continueront à progresser à un rythme soutenu en 2007 et en 2008.Cet essor sera attribuable à la progression de l'emploi, des salaires et de l'immigration.

3 Marché de la revente

À Saskatoon, les ventes de logements existants croîtront de 14 % en 2007. Le prix moyen sur le marché de la revente se hissera à 195 000 $ cette année, affichant un bond sans précédent de 21,4 %

4 Marché locatif

Selon les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen passera à 2,5 % au moment de l'Enquête d'octobre 2007, puis à 2,0 %, un an plus tard.

4 Économie

La SCHL prévoit que le nombre de personnes occupées croîtra en moyenne de 5 200 en 2007 et de 1 300 (1 %) en 2008

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

nombre relativement élevé de logements en construction. Au premier trimestre de 2007, on dénombrait en moyenne plus de 550 unités à diverses étapes de construction. Il s'agit du nombre trimestriel moyen le plus élevé depuis 1987.

Depuis juillet 2006, le nombre de logements écoulés sur le marché de Saskatoon connaît une augmentation constante. Pendant les trois premiers mois de l'année, 59 logements ont été vendus en moyenne chaque mois, soit 34 % de plus qu'à la même période en 2006. La durée de l'offre de maisons individuelles, laquelle englobe les logements en construction ainsi que les unités achevées et inoccupées, s'élève à près de 11 mois; elle présente une légère hausse par rapport à un an plus tôt.

Augmentation annuelle de plus de 10 % du prix moyen des logements neufs

Après avoir progressé de 12 % en 2006, le prix moyen des logements neufs écoulés grimpera de 15 % en 2007 et de 9,1 % en 2008, en raison surtout des coûts croissants des matériaux et de la main-d'œuvre, conjugués à la majoration des frais d'aménagement foncier, des droits et des impôts. Autre facteur qui y contribuera : la proportion toujours grandissante des ventes conclues à des prix excédant 200 000 $.

En 2005, 41 % du total des ventes de logements neufs ont été effectuées dans la fourchette allant de 200 000 à 299 999 $. La proportion est montée à 48 % en 2006, puis à 57 % au premier trimestre de 2007. En fait, le pourcentage de ventes a augmenté dans toutes les fourchettes de prix supérieures à 200 000 $. En contrepartie, la proportion de transactions conclues à des prix inférieurs 200 000 $ a diminué.

Les frais d'aménagement foncier ont été un enjeu important à Saskatoon au cours des douze derniers mois. La Ville de Saskatoon, l'un des deux promoteurs immobiliers parmi les plus importants de l'agglomération, a décidé d'accélérer considérablement le rythme de l'aménagement foncier pour répondre à la demande des constructeurs d'habitations professionnels. En 2007, on prévoit que le nombre de terrains aménagés par la Ville et les promoteurs du secteur privé dépassera 1 500. Il s'agit d'une augmentation substantielle en regard des années précédentes, où on en aménageait entre 450 et 500 annuellement.

Les appartements en copropriété dominent le marché des collectifs

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont repris de la vigueur en 2006, enregistrant un bond de près de 73 % par rapport à 2005 pour se chiffrer à 537. La SCHL prévoit que cette cadence se maintiendra, si bien que 550 unités seront commencées en 2007, puis un peu moins, soit 500, en 2008 (voir la figure 1).

La plupart des logements collectifs commencés seront des copropriétés conçues pour les aînés et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison. Ils sont généralement dotés d'ascenseurs et d'un stationnement souterrain. Plus de 300 logements de ce type ont été commencés en 2006, contre seulement 20 appartements locatifs.

À la fin des trois premiers mois de 2007, l'offre de logements collectifs, toutes catégories confondues, affichait une hausse de plus de 50 % en glissement annuel. La plupart des unités qui composent l'offre sont encore en construction, et la majorité sont des appartements. Le nombre de maisons en rangée en construction a également monté en flèche par comparaison au premier trimestre de 2006. L'activité dans le segment des maisons en rangée en copropriété s'est ranimée depuis 2005, année où l'on avait pratiquement cessé de produire des logements de cette catégorie à Saskatoon.

Compte tenu du taux d'écoulement actuel, qui se situe entre 18 et 20 unités par mois, l'offre d'appartements en copropriété devrait durer environ 20 mois. Vu le rythme d'écoulement trépidant, on prévoit que les promoteurs seront bientôt en mesure de mettre en chantier d'autres logements de ce type.

Escalade du prix des appartements en copropriété attendue en 2007

Plus de 30 % des appartements en copropriété écoulés en 2006 l'ont été à des prix se situant entre 140 000 et 159 999 $, et 29 %, à un prix allant de 160 000 à 179 999 $.

Selon les données de la fin 2006, le prix moyen des appartements en copropriété était légèrement supérieur à 158 059 $. On prévoit

qu'il grimpera en 2007, car la demande est forte, et des ensembles haut de gamme arrivent sur le marché. Les pressions à la hausse exercées par les coûts de production contribueront aussi à la montée du prix moyen des copropriétés.

Marché de la revente

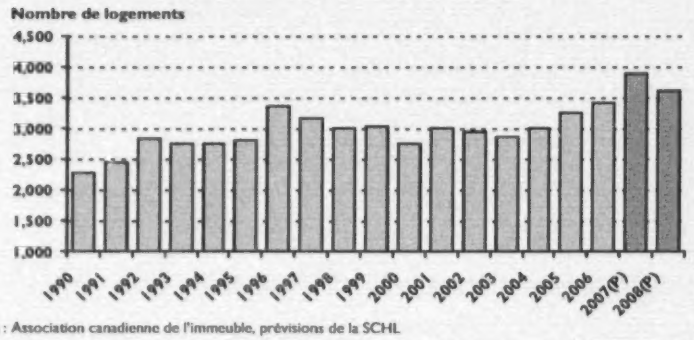
Les ventes de logements existants atteindront un nouveau sommet en 2007

L'offre sera déterminante sur le marché

À Saskatoon, les ventes de logements existants croîtront de 13,7 % et atteindront un record absolu cette année. Leur nombre descendra à 3 600 en 2008, un niveau qui reste tout de même élevé par comparaison aux normes historiques pour Saskatoon (voir la figure 2).

Figure 2

Ventes S.I.A.® annuelles



Sources : Association canadienne de l'immeuble, prévisions de la SCHL

Sur le marché de la revente comme sur celui du neuf, la demande de logements a été alimentée par la hausse de la rémunération hebdomadaire, l'immigration et la conjoncture favorable du marché de l'emploi. Le niveau toujours bas des taux hypothécaires et l'escalade des prix sur le marché du neuf par rapport à ceux du marché de l'existant ont également stimulé la demande. Les importants gains d'avoir propre foncier qu'ils ont réalisés ces dernières années donnent également aux propriétaires-occupants la possibilité d'acquérir un logement d'un cran supérieur. Par ailleurs, les investisseurs sont attirés par le dynamisme du marché de l'habitation de Saskatoon et contribuent eux aussi à accélérer l'activité. En 2008, les ventes fléchiront légèrement en raison de la croissance des prix et du plafonnement du nombre d'inscriptions.

En 2007, les inscriptions augmenteront à mesure que les aînés et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison emménageront dans des appartements en copropriété nouvellement construits et que d'autres prendront possession de leur maison individuelle neuve. À la fin du premier trimestre, toutefois, le nombre d'inscriptions n'avait pas encore commencé à augmenter sous l'effet de ce mouvement attendu des propriétaires d'habitations existantes vers des logements neufs. En fait, selon la chambre immobilière de Saskatoon, le nombre d'inscriptions courantes a même chuté de 44 % par rapport aux trois premiers mois de 2006. Cette situation donne lieu à des guerres de surenchères dans le cas des habitations prisées, ce qui fait en sorte que le prix de vente dépasse fréquemment le prix d'inscription.

Selon l'association immobilière locale, le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente d'une maison individuelle est passé de 37 jours, à la fin mars 2006, à seulement 30 jours, un an plus tard.

Le prix de revente moyen montera à 195 000 $ en 2007 puis dépassera 200 000 $ en 2008

Le prix moyen des logements existants devrait grimper de 21,4 % en 2007, ce qui le portera à 195 000 $. Cette hausse est nettement supérieure au précédent taux de croissance record de 11,5 %, enregistré en 1997. Bien que modeste par comparaison, la montée de 10 % du prix moyen attendue en 2008 représentera néanmoins l'une des plus fortes augmentations jamais enregistrées. Puisque le marché se rapprochera de son point

d'équilibre l'an prochain, la croissance des prix devrait ralentir.

La vitalité de l'économie alimente la demande, mais l'offre est insuffisante sur le marché de la revente. En outre, la hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne permet aux acheteurs d'habitations d'assumer des charges hypothécaires plus élevées. L'accroissement du nombre d'inscriptions au cours des prochains trimestres devrait faire ralentir la progression des prix en 2008.

Les frais de possession d'une habitation grimperont en 2007 et en 2008

La SCHL a estimé les mensualités hypothécaires (principal et intérêt) relatives à un prêt hypothécaire contracté pour un logement existant vendu au prix moyen, en se fondant sur le niveau prévu du taux à cinq ans en 2007 et en 2008.

Les résultats de notre analyse indiquent que les mensualités (principal et intérêt) seront d'environ 1 189 $ en 2007, ce qui correspond à un bond de 21,1 % comparativement à 2006 – la croissance la plus forte à être observée depuis nombre d'années. Cette conjoncture influera sur les ventes futures, car certains acheteurs éventuels réévalueront leur décision d'acquérir un logement. En 2008, les mensualités devraient progresser de 5,5 % et se chiffrer à environ 1 330 $.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen fléchira en 2007 et en 2008

Selon les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen se situera à 2,5 % au moment de l'Enquête d'octobre 2007, puis descendra à 2,0 % en octobre 2008. Plusieurs facteurs expliqueront cette baisse, d'après la SCHL, les plus déterminants étant la création d'emplois et la hausse des salaires, lesquelles ont stimulé l'immigration et la formation naturelle de ménages locataires. Certains ensembles auparavant mal entretenus ont aussi été remis en état, ce qui a accru leur attrait et du coup réduit leurs taux de roulement et d'inoccupation. Tel qu'il a été mentionné auparavant, la montée en flèche des coûts de possession empêchera également certains locataires d'accéder à la propriété.

Forte majoration des loyers attendue en 2007 et en 2008

La SCHL prévoit que le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres montera de 30 $ en 2007 et de 22 $ en 2008, année où il s'élèvera à 660 $. Selon des représentants du secteur de l'habitation, des investisseurs provenant de l'extérieur de la province achètent des ensembles locatifs existants à Saskatoon. On sait par expérience que les nouveaux propriétaires d'immeubles tendent à apporter des améliorations de nature esthétique et à remettre les logements en état pour ensuite majorer les loyers.

Perspectives économiques

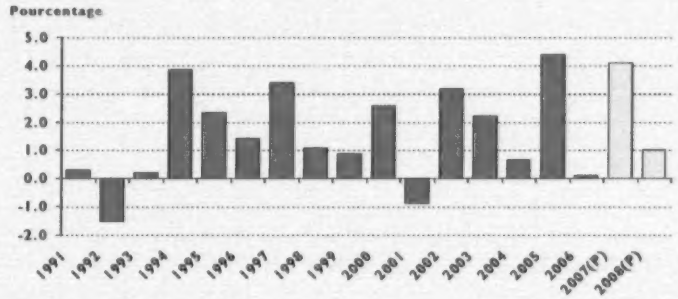
La croissance de l'emploi alimente la demande d'habitations

Le marché du travail de Saskatoon a connu de piètres résultats en 2006, mais la SCHL prévoit que le nombre moyen de personnes occupées progressera de 5 200 cette année et de 1 300 (1 %) en 2008 (voir la figure 3).

La demande de logements à Saskatoon tient à l'économie

Figure 3

Croissance de l'emploi



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

florissante qui crée des emplois et génère des revenus pour les acheteurs d'habitations et les locataires. Les employeurs de Saskatoon souhaitant voir leur entreprise prendre de l'expansion ont du mal à trouver suffisamment de travailleurs qualifiés. La diminution du nombre de chômeurs et la montée du taux d'activité en témoignent. Selon nos prévisions, l'offre de travailleurs, bien qu'elle reste importante, est presque épuisée, et les employeurs devront dorénavant de plus en plus compter sur l'immigration pour répondre à leurs besoins d'embauche. De ce fait, le bilan migratoire devrait s'améliorer pendant la période de prévisions, quoique la progression sera lente, l'Alberta demeurant la destination de choix des migrants interprovinciaux.

Les secteurs de la construction et du commerce ont été les principaux moteurs de la création d'emplois en 2006. On prévoit d'ailleurs que ceux-ci continueront d'être d'importantes sources de nouveaux emplois en 2007 et en 2008. Le secteur de la construction sera particulièrement porteur pour l'emploi, car l'activité y sera soutenue par les chantiers de l'Université de la Saskatchewan, les divers travaux d'infrastructure municipale et la production d'ensembles résidentiels. Les travaux qui ont déjà été amorcés à l'université ou qui le seront en 2007 et après sont évalués à près de 500 millions de dollars.

Les taux hypothécaires demeureront bas

Le ralentissement économique, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et l'inflation modérée contribueront à maintenir les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à de bas niveaux au Canada cette année et l'an prochain.

Les taux hypothécaires à court terme reculeront aussi, de concert avec le taux préférentiel, qui devrait connaître une légère baisse au cours des douze prochains mois. Pour leur part, les taux hypothécaires à long terme progresseront quelque peu, de pair avec le taux des obligations.

On prévoit ainsi qu'en 2007 et 2008, les taux hypothécaires affichés s'appliquant aux prêts de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 5,75 et 6,75 %, entre 6,00 et 7,00 %, et entre 6,25 et 7,25 %.

Vous cherchez de l'information plus détaillée? Abonnez-vous aux publications *Perspectives du marché de l'habitation Canada* et *Perspectives du marché de l'habitation des principaux centres*.

Resumé des prévisions [a] RMR de Saskatoon Printemps 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 999	3 246	3 430	3 900	13,7	3 600	-7,7
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 695	4 908	4 637	4 700	1,4	4 700	0,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	132 549	144 787	160 577	195 000	21,4	214 500	10,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	753	751	959	1 000	4,3	1 000	0,0
Logements collectifs	825	311	537	550	2,4	500	-9,1
Tous types de logement confondus	1 578	1 062	1 496	1 550	3,6	1 500	-3,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	199 877	213 464	239 365	275 000	14,9	300 000	9,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,4	5,6	9,1	16,0	-	16,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,3	4,6	3,2	2,5	-	2,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	580	584	608	638	4,9	660	3,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	-	6,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	-	6,80	-
Nombre annuel d'emplois	121 100	126 400	128 000	131 700	2,9	133 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	0,7	4,4	1,3	2,9	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	6,2	5,0	4,4	4,0	-	4,0	-
Migration nette	459	-378	-286,0	600,0	-	700,0	16,7

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement,en format électronique, sur le siteWeb de la SCHL.Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique!Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL compte d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'acquisition de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES veuillez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64353_2007_B01